

# **ESTUDO DE ENQUADRAMENTO E OCUPAÇÃO URBANÍSTICA DA UOPG 7 – QUINTA DAS LAGOAS POENTE**

Fevereiro de 2022

Câmara Municipal do Seixal

Memória Descritiva e Justificativa



BRUNOSOARESARQUITECTOS

ESTUDO DE ENQUADRAMENTO E OCUPAÇÃO URBANÍSTICA

**UOPG 7 – QUINTA DAS LAGOAS POENTE**

**Memória Descritiva e Justificativa** | Fevereiro de 2021

**BRUNO SOARES ARQUITECTOS**

## Índice

1.	Introdução e Enquadramento .....	3
2.	Enquadramento da Área de Intervenção no Plano Director Municipal do Seixal.....	6
a.	Ordenamento .....	6
b.	Condicionantes .....	7
3.	Cadastro, Delimitação da Unidade de Execução e Sistema de Execução .....	11
4.	Proposta de Ocupação .....	13
a.	Estruturação da Ocupação .....	13
b.	Morfologia do edificado e tipologias residenciais.....	14
c.	Espaços Verdes e de Equipamentos: Áreas de cedência.....	15
d.	Edificabilidades.....	16
e.	Estacionamento.....	19
5.	Operacionalização e faseamento .....	21
6.	Critérios de perequação de benefícios e encargos .....	23
7.	Estimativa de Custos de Urbanização.....	25

## 1. Introdução e Enquadramento

O presente Estudo de Enquadramento e Proposta Urbanística tem como âmbito territorial uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada e delimitada no Plano Diretor Municipal do Seixal como UOPG 7 – Quinta das Lagoas Poente, compreendendo uma área global de 74.353,62 m<sup>2</sup>, e tem em vista assegurar a articulação entre os parâmetros ali definidos e uma fundamentada requalificação do solo no âmbito da alteração e/ou futura revisão do PDMS em curso, designadamente no que refere ao ajustamento do solo urbanizável.

Na Memória Descritiva articulam-se assim o enquadramento regulamentar a que as operações urbanísticas se devem submeter com uma Proposta preliminar de ocupação, ainda que com carácter preliminar e sujeita a revisão posterior com a prossecução dos trabalhos, tendo em vista definir um documento de suporte à delimitação futura de Unidade de Execução, conforme se desenvolve adiante.

Estabelece o RPDMS, no seu Artigo 79º relativo aos princípios gerais de programação e execução que, nas UOPG, compete ao Município “a promoção da execução coordenada e programada do PDMS, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos, de acordo com os objetivos e as prioridades estabelecidas”.

Estabelece ainda o mesmo artigo que “a programação e execução do PDMS é feita através de planos de urbanização, planos de pormenor, unidades de execução, programas de ação territorial e operações urbanísticas, a desenvolver dentro das UOPG delimitadas, que assegurarão uma intervenção integrada de planeamento para toda a sua área de intervenção” – enquadrando-se, como se referiu antes, a presente Proposta como uma etapa preliminar com vista à delimitação subsequente de uma Unidade de Execução e definição dos respetivos Termos de Referência, os quais deverão ter como prioridades “a reconversão e o remate do solo urbano”, conforme definido no RPDM.

No caso da UOPG 7 – Quinta das Lagoas Poente a área de intervenção compreende três parcelas, uma de propriedade municipal e duas de propriedade particular, para a qual se preconiza uma operação de demolição do bairro de barracas, designado Núcleo de Santa Marta, e realojamento dos respetivos agregados familiares em condições a definir mais pormenorizadamente com o desenvolvimento dos trabalhos referentes ao seu recenseamento e critérios a adotar para o efeito.

Na Proposta seguiram-se as orientações e parâmetros estabelecidos nos Termos de Referência para esta UOPG, definidos no ANEXO I do RPDM onde se estabelecem os Parâmetros urbanísticos a adotar nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e nas Unidades de Execução, que se transcrevem de seguida.

### Termos de Referência

1. A UOPG 7 – Quinta das Lagoas Poente constitui uma área onerada com habitação a custos controlados.
2. A edificabilidade permitida é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para o ER 2.
3. Para além da edificabilidade prevista no número anterior, ficará assegurada a construção de 160 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da operação urbanística a desenvolver.
4. A altura máxima da edificação a implantar nos lotes referidos no número anterior será de 13 metros, de modo a distribuir 8 fogos por construção. [Na Proposta seguiram-se as indicações da ~~CML~~ CMS dadas na reunião de 4 de Novembro de 2021.]
5. Sem prejuízo da cedência referida no n.º 3 poder ser considerada para efeitos de compensação, os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, bem como das infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo Regulamento do PDMS.

### Termos de Referência Específicos para Redução de Ruído

6. A definição do desenho urbano desta UOPG deve garantir, sempre que possível, uma distribuição adequada dos usos, tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, através da criação de uma área de proteção, onde não são admitidos recetores sensíveis, e para a qual será desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico.
7. O projeto de enquadramento paisagístico referido no número anterior deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

### Execução

1. Na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG 7 poderá ser executada através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.
2. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.

Sobre os Termos de Referência importa precisar, para efeitos de uma mais correta análise do Estudo agora apresentado, os seguintes aspetos:

- a) No que refere ao ponto 3 dos Termos de Referência, importa esclarecer que toda a edificabilidade resulta da aplicação das regras estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para o ER 2, não tendo sido considerado para os fins de habitação a custos controlados o acréscimo referido (do qual resultaria genericamente uma duplicação da edificabilidade), aspeto que é desenvolvido detalhadamente

adiante. Assim, na proposta, consideraram-se as edificabilidades necessárias ao realojamento do Núcleo de Santa Marta (conforme atualização de Julho de 2021 da Divisão de Habitação) considerando-se a edificabilidade remanescente (até ao limite admitido pelo índice prevista) alocável a habitação a custos controlados, a disponibilizar pelo Município no âmbito de programas que a enquadrem.

- b) Da mesma forma, não foi considerada na Proposta a distribuição de 8 fogos por construção, conforme indicações da CMS dadas na reunião de 4 de Novembro de 2021 e indicações posteriores, antes se tendo adotado, para efeitos de melhor programação e futura manutenção das construções, uma afetação de 4 fogos/construção nos edifícios de 2pisos e de 6 fogos/construção nos de 3 pisos (conforme desenvolvido adiante), opção que se julga mais adequada em matéria de realojamento.

A presente Memória Descritiva é acompanhada das seguintes peças desenhadas:

- Desenho 01 \_ Planta de Localização
- Desenho 02 \_ Planta de Cadastro e Enquadramento Urbano
- Desenho 03 \_ Planta Síntese da Proposta de Ocupação

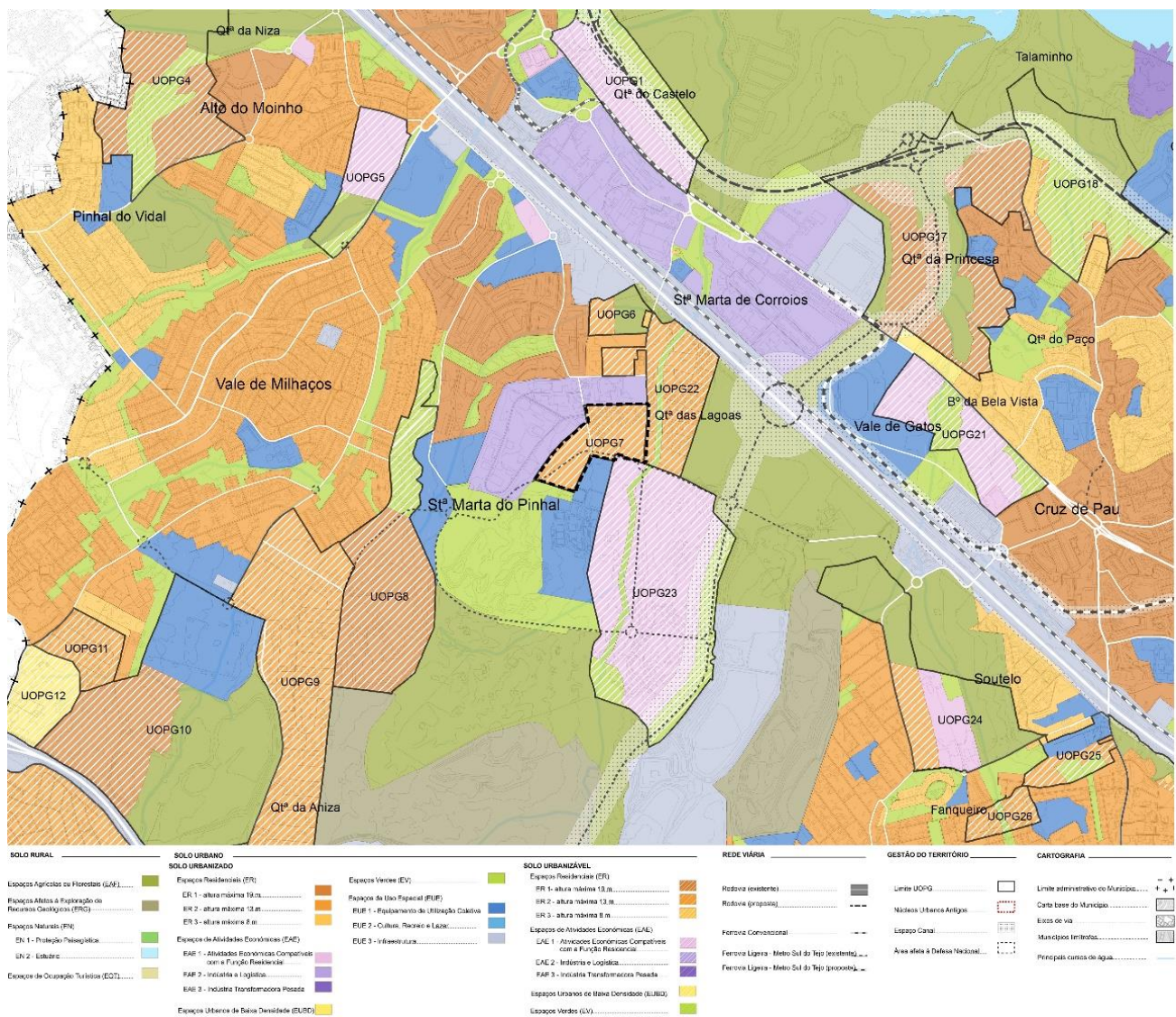
## 2. Enquadramento da Área de Intervenção no Plano Director Municipal do Seixal

### a. Ordenamento

A área de intervenção integra o Solo Urbanizável e é qualificada como Espaço Residencial do Tipo 2, onde além da função residencial dominante se admitem outros usos desde que compatíveis, conforme Artigo 43.º.

O índice de edificabilidade é de 0,35 conforme disposto no artigo 45.º do RPDM, e a altura máxima das edificações é determinada pela única subcategoria de solo na área de intervenção – 13 metros de altura.

É prevista no PDM uma via distribuidora (rede terciária proposta), cujo traçado, visível na figura abaixo, é ajustado neste estudo tendo em conta as características da área de intervenção e a proposta de ocupação.



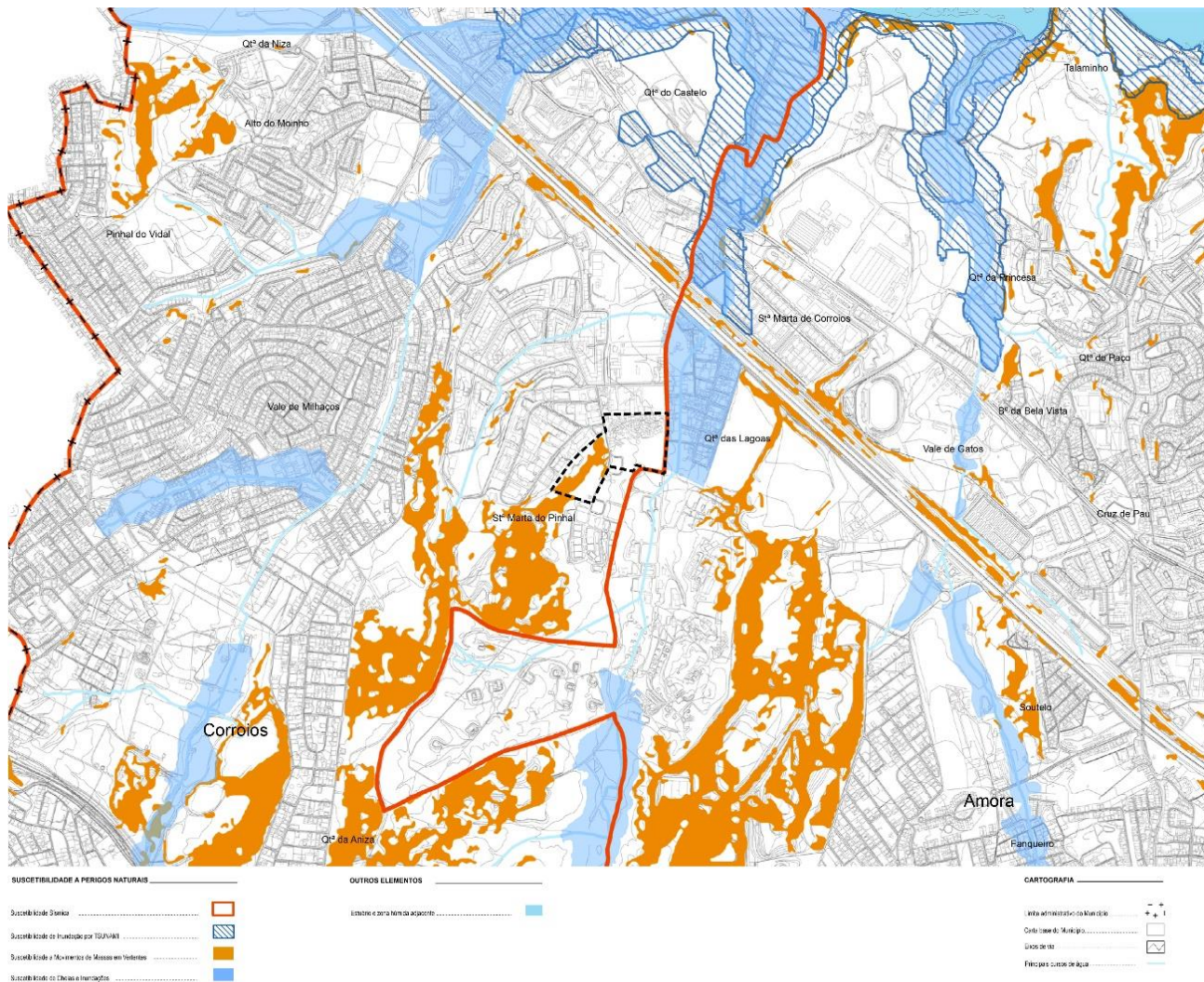
Planta de ordenamento / Classificação e qualificação do solo







as condições de segurança estrutural do parque edificado e a edificar, bem como de toda a vertente”, além de outros “usos e ações que permitam a estabilização de taludes e de áreas com risco de erosão.”



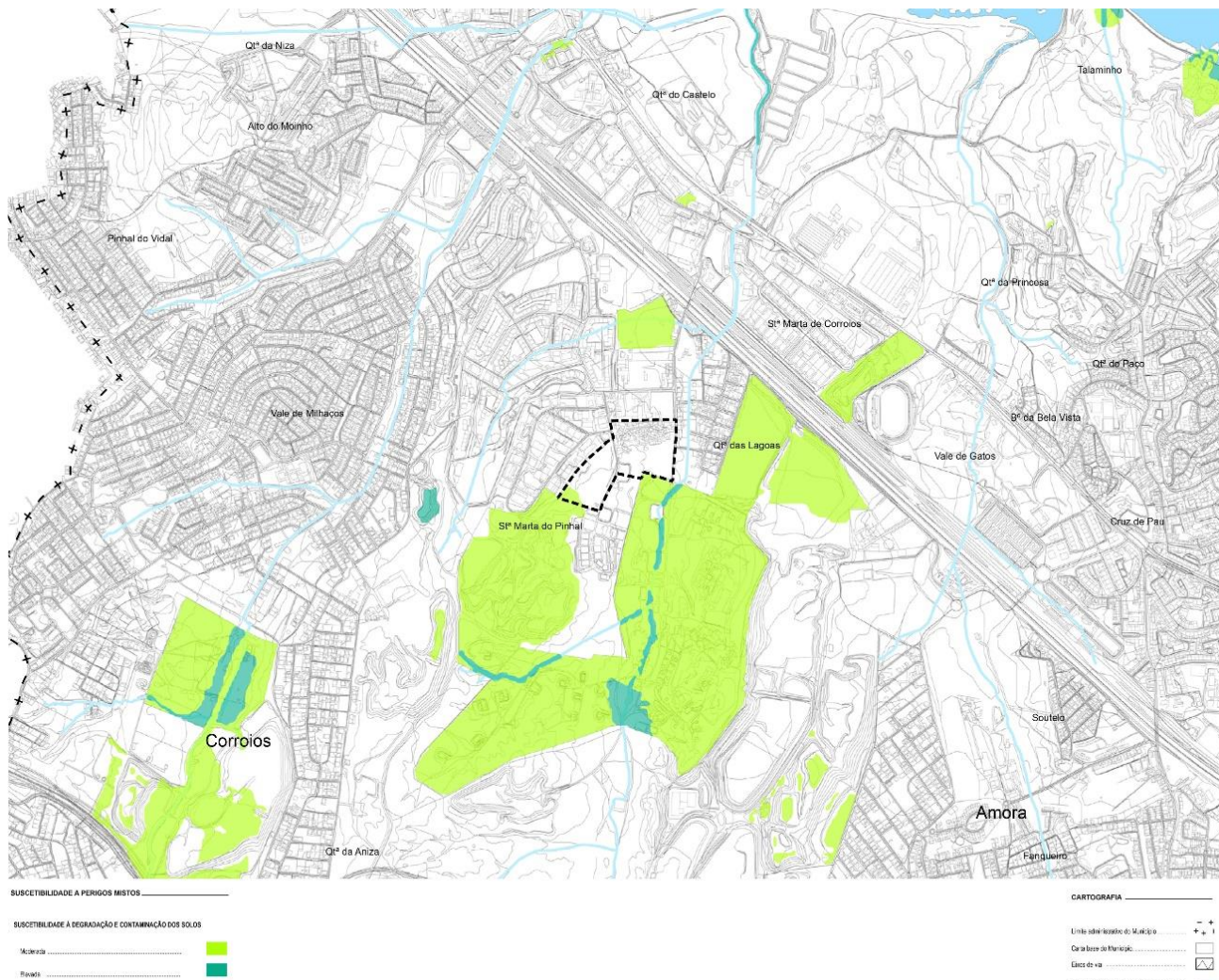
Planta de condicionantes / Cartografia de suscetibilidade a perigos e riscos naturais

No limite Sudoeste da UOPG7 está ainda assinalada uma área de suscetibilidade moderada à degradação e contaminação de solos e correspondente suscetibilidade moderada à degradação e contaminação de águas superficiais.

Nesses espaços, “a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente a realização de estudos de prospeção de análises químicas, adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes nos solos e na água e, em caso de situação de risco comprovado é obrigatória a elaboração e execução de um

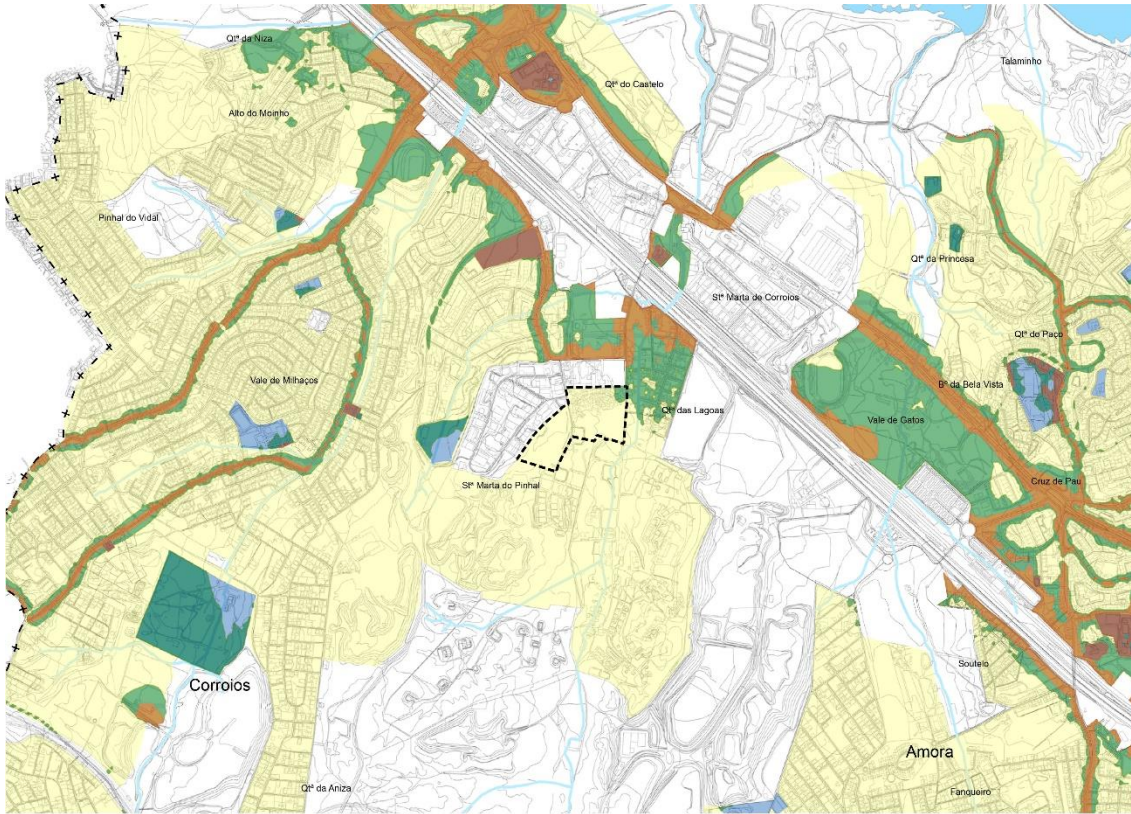


plano de descontaminação dos solos, que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística”, conforme disposto no n.º4 do artigo 19.º.



Planta de ordenamento / Cartografia de suscetibilidade a perigos mistos 1

Por fim, é feita nota no Anexo I do RPDM sobre a zona de conflito acústico no limite Nordeste da área de intervenção (sensivelmente correspondente ao Sector F), fator que foi considerado no estudo urbanístico agora apresentado.



ZONAMENTO ACÚSTICO		CONFLITO ACÚSTICO	
Zona Sensível	<span style="color: blue;">■</span>	Conflito entre áreas	<span style="color: green;">■</span>
Zona Média	<span style="color: yellow;">■</span>	Conflito que se supera à escala	<span style="color: brown;">■</span>

CARTOGRAFIA

Limite administrativo do Município	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>
Carta paroquial do Município	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>
Eixos de via	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>
Propostas de rede de água	<span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>

Planta de ordenamento / Zonamento acústico e áreas de conflito Ln



### 3. Cadastro, Delimitação da Unidade de Execução e Sistema de Execução

Como se referiu anteriormente a área de intervenção, com 74.353,62 m<sup>2</sup>, compreende três parcelas, cuja delimitação é apresentada no extrato da base cadastral da Câmara Municipal do Seixal apresentado abaixo.



Assim, a área de intervenção compreende:

- Parcela Municipal (Domínio Privado Municipal), do lado poente da Rua Pinhal da Estacada, com uma área de 29.639,10 m<sup>2</sup>, a qual corresponde a uma Área de Cedência do Loteamento 107.A.74 (Alvará de loteamento n.º 21 / 1992)
- Parcelas Particulares, do lado nascente da mesma rua, com uma área de 44.714,52 m<sup>2</sup>, correspondentes aos seguintes artigos:
  - Art.º 2, Secção Q, freguesia de Corroios;
  - Art.19, Secção R, freguesia de Amora.



Estas áreas, apuradas nesta fase com base nos elementos fornecidos, poderão ser retificadas em fase subsequente mediante a apresentação de outros elementos comprovativos das respetivas áreas, salvaguardando-se, no entanto, os critérios e parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Estudo e Proposta.

Para o desenvolvimento da Proposta preconiza-se a delimitação de uma Unidade de Execução, em conformidade com os critérios estabelecidos no Artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, para a Delimitação das unidades de execução, correspondendo à própria UOPG 7 (conforme estabelecido no nº3) admitindo-se a dispensa de elaboração prévia de plano de urbanização ou pormenor (nos termos estabelecidos no nº4).

A Unidade de Execução deverá programar e servir de suporte à elaboração e execução de uma operação de loteamento, envolvendo as três parcelas.

No que refere ao sistema de execução a adotar, propõe-se que seja adotado preferencialmente o sistema de cooperação conforme estabelecido nos Termos de Referência/Execução da UOPG 7, em que, de acordo com o RJIGT, artigo 150º, “a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual” e no qual “os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização”, estabelecido, no presente caso, “entre o município, os proprietários e ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano”.

No entanto, atendendo aos objetivos e relevância social do realojamento e requalificação da área de intervenção poderá, igualmente, existindo desinteresse ou oposição aos critérios estabelecidos por parte do particular proprietário da parcela onde se localiza o Núcleo de Santa Marta, numa eventual futura negociação, ser adotado o sistema de execução por imposição administrativa, definido no artigo 151º, em que “a iniciativa de execução do plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização”, nas condições ali definidas.

## 4. Proposta de Ocupação

A Proposta de Ocupação é apresentada no Desenho 3 que acompanha a presente Memória Descritiva.

### a. Estruturação da Ocupação

A estruturação da área de intervenção tem como referências:

- A rede viária definida no PDM do Seixal, apresentada na imagem abaixo sobre fotografia aérea, na qual se define a proposta de uma nova ligação viária – do âmbito da Rede Principal Terciária - entre a rotunda, a nascente, que remata a Avenida Luís de Sá (junto ao MacDonalds) e a Rua XXIV, permitindo a ligação entre Foros da Amora e a Quinta de Cima/Vale de Milhaços e, a partir desta ao novo nó da A2 previsto junto ao Complexo Municipal de Atletismo Carla Sacramento;
- O eixo da Rua do Pinhal da Estacada, para o qual se propõe o reperfilamento, cuja relevância é fundamental para a ligação da nova área urbanizada ao núcleo urbanizado, já consolidado e equipado, de Santa Marta do Pinhal, onde se localizam num raio de 500m as áreas comerciais e de serviços de proximidade bem como as paragens de transporte público essenciais à boa integração dos residentes.



Estes dois eixos articulam-se através de uma rotunda localizada na sua intersecção, solução que deverá permitir uma distribuição simplificada dos fluxos de atravessamento e acesso às novas áreas residenciais.

Esta rede é complementada por outras vias, de uso mais condicionado, essencialmente afetas aos usos residenciais previstos, designadamente junto ao limite poente da área de intervenção (rematando a malha proposta) e nas traseiras do quarteirão proposto a nascente da Rua do Pinhal da Estacada (em impasse, servindo também de apoio e acesso aos espaços verdes previstos).

Embora não indicada nos desenhos, a rede viária proposta poderá vir a integrar ciclovia conforme Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal, aceite pela Câmara, em Reunião de Câmara nº 232/2021 de 14/7/2021 e aprovado também em Assembleia Municipal com Certidão da deliberação nº 38/XII/2021 de 13/09/2021.

No que refere à morfologia urbana, propõe-se uma malha de quarteirões em U ou em bandas, da qual resulta uma configuração de lotes, no âmbito dos quais se definem polígonos de implantação, ambos no presente Estudo com carácter indicativo, que procuram consolidar frentes contínuas de rua.

Estes quarteirões são, em todos os casos circundados por arruamentos viários e/ou arruamentos de uso pedonal ou misto, procurando garantir uma adequada e pacificada vivência dos diferentes espaço urbanos propostos.

No lado poente da área de intervenção, correspondente à atual parcela de propriedade municipal, optou-se por uma malha regular de quarteirões orientados transversalmente à via proposta a sul da nova rotunda e, no caso da Rua do Pinhal da Estacada, quarteirões orientados no mesmo sentido, procurando a sua consolidação e articulação com este arruamento, já existente. Esta lógica é ainda complementada, na nova via proposta, do lado nascente da rotunda por um último quarteirão residencial, com características idênticas aos demais quarteirões, permitindo assim uma distribuição mais uniforme da edificabilidade admitida na UOPG.

Ao nível do seu dimensionamento adotou-se um padrão mais ou menos regular de 40m x 50m, medida que permite encaixar diferentes tipologias residenciais bem como as edificabilidades resultantes dos parâmetros de edificabilidade, permitindo, em fase posterior, definir mais detalhadamente diferentes soluções sem comprometer a estrutura urbana proposta. Esta solução permite ainda criar frentes edificadas de extensão adequada aos percursos pedonais e viários não comprometendo a boa leitura dos espaços de logradouro, constituídos essencialmente como espaços verdes privados cuja manutenção e conservação caberá aos residentes realojados.

## **b. Morfologia do edificado e tipologias residenciais**

Distinguem-se na Proposta, ao nível da morfologia, duas situações distintas:

- a) Nos quarteirões 1 a 5, do lado sul, integralmente afetos ao realojamento dos agregados do Núcleo de Santa Marta, propõe-se que a ocupação dos quarteirões e respectivos lotes seja feita em edifícios de dois pisos, salvaguardando recuos fronteiros ao espaço público e a tardoz, definindo áreas de logradouro que deverão, como se referiu já, vir a constituir áreas privadas associadas aos fogos. Esta solução repete-se ainda no quarteirão 9, a norte da nova via proposta, permitindo assim, ao longo de todo este arruamento garantir a continuidade da mesma solução, isto é, criando frentes edificadas contínuas de pequena extensão.
- b) Nos quarteirões 6 a 8, prevê-se que a ocupação dos quarteirões seja feita em contiguidade com os limites dos lotes, prevendo-se a constituição de logradouro apenas a tardoz, em edifícios de três pisos, nas frentes para a Rua do Pinhal da Estacada, e de dois pisos para os restantes espaços públicos.

Estas formas de ocupação, que poderão ainda ser ajustadas, tem em vista a melhor e mais flexível acomodação do programa de tipologias e número de fogos decorrente do acompanhamento e recenseamento do núcleo de Santa Marta a realojar, salvaguardando a desejável compatibilidade de condições de habitabilidade e de manutenção das edificações e o respetivo contexto socioeconómico, bem como a otimização dos custos de construção e de manutenção da urbanização e da edificação.

Neste âmbito, todos os lotes/edifícios de dois pisos, cuja profundidade máxima de empena é de 12m, poderão, assim, obedecer a um esquema convencional de dois fogos por piso, distribuídos à esquerda e direita dos núcleos de acesso, admitindo-se que todos os acessos sejam independentes e exteriores a partir dos arruamentos envolventes por forma a aliviar despesas comuns e possíveis focos de conflitualidade. Em todo o caso, a configuração dos lotes, que se sublinha ser nesta fase ainda indicativa, poderá também permitir a constituição de fogos duplex, independentes entre si (e, portanto, podendo a cada fogo corresponder um lote autónomo, ainda que com frente mais reduzida).

### **c. Espaços Verdes e de Equipamentos: Áreas de cedência**

Na definição das áreas de cedência procurou-se atender a dois tipos de objetivos:

- a) No que refere aos espaços verdes, dar continuidade aos espaços verdes e equipamento existentes na envolvente, designadamente a mancha arborizada dos terrenos da antiga Fábrica da Pólvora também com a criação de uma bacia de retenção, procurando a sua concentração no sentido de constituir uma expressiva área verde de utilização pública de dimensão significativa (em detrimento da sua dispersão pela área de intervenção, onde a presença de espaços verdes se faz essencialmente através da arborização dos arruamentos propostos e através das condições de utilização dos logradouros, a



estabelecer em fase posterior, aliviando significativamente para o Município os custos inerentes à sua manutenção).

- b) No que refere aos equipamentos, a sua localização é proposta do lado norte da nova via proposta, integrada na malha de quarteirões, através de uma parcela com capacidade edificatória e possibilidade de ocupação com dois pisos, em função do programa que o Município venha a definir.

Na Proposta, temos assim as seguintes áreas de cedência a integrar o domínio municipal:

- a) Para espaços verdes de utilização pública, uma área total de 9.665,0 m<sup>2</sup>, distribuída por quatro parcelas contíguas entre si (identificadas no Desenho 03: EV1 a EV4), que corresponde a uma área inferior ao exigido pelo PDM para operações de loteamento, justificável pelas exigências e características específicas da operação e pela préexistência de extensas áreas verdes na envolvente, de 18.588,4 m<sup>2</sup> (menos 8.923,4 m<sup>2</sup>).
- b) Para equipamentos de utilização pública, onde as carências são mais evidentes, define-se uma grande parcela com uma área de 16.818,0 m<sup>2</sup>, a que se associa uma capacidade construtiva a definir, ligeiramente inferior, em 1.770,4 m<sup>2</sup> neste caso ao definido pelo PDM, também de 18.588,4 m<sup>2</sup>.

O diferencial entre as áreas de cedência propostas e as áreas definidas através da aplicação dos parâmetros do PDM tem enquadramento nos objetivos e termos de referência estabelecidos pelo Município para a operação de realojamento, sendo prevista no nº4 do Artigo 80º do RPDM.

O quadro seguinte apresenta as áreas de cedência a integrar no domínio municipal previstas na Proposta.

Áreas de Cedência	Área (m2)	Finalidade
EV1	7.115,0	Espaços verdes públicos
EV2	738,0	Espaços verdes públicos
EV3	1.430,0	Espaços verdes públicos
EV4	382,0	Espaços verdes públicos
EQ1	16.818,0	Equipamentos de utilização colectiva
Total prop	26.483,0	

#### **d. Edificabilidades**

A edificabilidade admitida na operação de loteamento poderá ser, na sua totalidade, afeta ao programa de realojamento definido como objetivo central da UOPG 7 e à construção de habitação a custos controlados devidamente enquadrada nas estratégias e objetivos definidos pelo Município do Seixal.

No caso da edificabilidade admitida pela aplicação dos parâmetros de edificabilidade previstos no PDM ser superior à edificabilidade necessária para aqueles efeitos, a Câmara Municipal do Seixal poderá ajustar a edificabilidade proposta no sentido da sua redução (dentro daquele parâmetros) ou proceder à aquisição ou concessão dos direitos de edificabilidade remanescentes.

A Proposta adota a edificabilidade máxima resultante da aplicação do índice de edificabilidade de 0,35, estabelecida no Artigo 45º no RPDM, para os Espaços Residenciais – urbanizáveis, salvaguardando a altura máxima da edificação de 13m, definida para a subcategoria em que se enquadra, ER2, estabelecida no Artigo 43º do RPDM em vigor.

A edificabilidade assim apurada e considerada na Proposta é de 26.023,8 m<sup>2</sup>.

O quadro seguinte apresenta a distribuição da edificabilidade por quarteirão e finalidade adotada na Proposta, a qual é traduzida espacialmente no Desenho 03.

			A Imp (m2)	Pisos (nº)	Spav (m2)	Fogos	Fogos/Fase	Uso	Spav (m2)
Terceira Fase	Q1	E1	143,9	2	287,8	4	52		
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	180,0	2	360,0	4			
		E4	180,0	2	360,0	4			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	180,0	2	360,0	4			
	Q2	E1	180,0	2	360,0	4			
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	127,5	2	255,0	2			
		E4	358,1	2	716,2	6			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	180,0	2	360,0	4			
Segunda Fase	Q3	E1	180,0	2	360,0	4	52	Realoj (150 fogos)	14.568,2
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	298,0	2	596,0	6			
		E4	298,0	2	596,0	6			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	180,0	2	360,0	4			
	Q4	E1	241,0	2	482,0	4			
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	180,0	2	360,0	4			
		E4	180,0	2	360,0	4			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	179,4	2	358,8	4			
Primeira Fase	Q5	E1	228,5	2	457,0	4	46		
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	180,0	2	360,0	4			
		E4	180,0	2	360,0	4			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	258,0	2	516,0	4			
		E7	258,0	2	516,0	4			
		E8	180,0	2	360,0	4			
		E9	180,0	2	360,0	4			
		E10	180,0	2	360,0	4			
		E11	180,0	2	360,0	4			
		E12	150,5	2	301,0	2			
Quarta Fase	Q6	E1	168,0	2	336,0	4	32		
		E2	168,0	2	336,0	4			
		E3	294,0	2	588,0	4			
		E4	294,0	2	588,0	4			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	180,0	2	360,0	6			
		E7	180,0	2	360,0	6			
Quinta Fase	Q7	E1	180,0	2	360,0	4	32	Bolsa Habitação (90fogos)	11.455,6
		E2	180,0	2	360,0	4			
		E3	180,0	2	360,0	4			
		E4	294,0	2	588,0	4			
		E5	294,0	2	588,0	4			
		E6	180,0	2	360,0	4			
		E7	180,0	2	360,0	4			
		E8	180,0	2	360,0	4			
	Q8	E1	192,0	2	384,0	6	34		
		E2	192,0	2	384,0	4			
		E3	192,0	2	384,0	4			
		E4	180,0	2	360,0	4			
		E5	180,0	2	360,0	4			
		E6	192,0	2	384,0	6			
		E7	268,0	2	536,0	6			
Q9	E1	180,0	2	360,0	4	24			
	E2	180,0	2	360,0	4				
	E3	247,0	2	494,0	4				
	E4	232,8	2	465,6	4				
	E5	180,0	2	360,0	4				
	E6	180,0	2	360,0	4				
TOTAL					26.023,8	272	272		26.023,8

## e. Estacionamento

Em matéria de estacionamento a Proposta considera a especificidade inerente à operação de realojamento a desenvolver na área de intervenção, procurando-se nesta fase garantir a plena satisfação dos parâmetros de estacionamento exigidos no Artigo 71º do RPDM ao nível dos arruamentos (opção que, contudo, não obsta a que, em fase posterior, após avaliação mais rigorosa dos custos inerentes a essa opção, possa vir a ser integrada capacidade complementar no interior dos lotes).

Assim, prevê a Proposta uma capacidade total mínima de estacionamento público, integrado em arruamentos, de 410 lugares para veículos ligeiros, devidamente repartida pelas áreas envolventes dos quarteirões em recortes identificados no Desenho 03 (P1 a P23).

Esta capacidade satisfaz todas as necessidades de estacionamento inerentes à Proposta de Ocupação, considerando os critérios descritos no quadro seguinte.

	Fogos	Lug /Fogo	Parque	Lugs p/fogos	Lugs públicos (30%)
Fogos Q1 a Q5 (Realojamento)	150	1,3	P1_P8/P17_P21	199	60
Fogos Q7 a Q9 (Habitação CC)	122	1,7	P9_P16/P22_P23	211	63
TOTAL PROPOSTA	272	1,5		410	123
Parâmetro PDM (Artº71º)	272	1,5		408	122

No caso dos fogos destinados a realojamento, localizados nos quarteirões 1 a 5, adota-se, nesta fase, um ratio ligeiramente inferior ao definido no Artigo 71º do RPDM (de 1,3), valor que se enquadra e justifica na sua natureza específica. Neste âmbito, considera-se justificável, pela sua natureza e custos associados, a não previsão de estacionamento dentro do lote, sendo no entanto assegurado um ratio superior a 1 lugar/fogo.

No caso dos demais fogos, poder-se-á vir a considerar a localização de lugares dentro dos lotes, sendo no entanto, assegurado desde já que na totalidade da intervenção fica assegurado o ratio previsto no PDM de 1,5 lugs/fogo.

Assim, na totalidade temos que a capacidade de estacionamento em arruamento (P1 a P23) cobre largamente as necessidades específicas dos fogos destinados a realojamento (Q1 a Q5, 225 lugares, adotando 1,5lugs/fogo) e os lugares de estacionamento suplementares (30%) da totalidade dos fogos previstos na área de intervenção (225+123=348 lugares);

Os critérios adotados na Proposta enquadram-se, assim:

- No disposto no nº3 do artigo citado, que dispõe que “os lugares de estacionamento devem agrupar-se preferencialmente dentro do lote, podendo dispor-se ao longo dos arruamentos, em localizações específicas próximas do edifício ou lote, quando devidamente justificado e desde que não



prejudiquem a continuidade e definição dos espaços e canais de presença e circulação de pessoas e veículos motorizados”;

- No disposto no nº6, que estabelece que “os lugares de estacionamento podem ser disponibilizados noutra área localizada a uma distância máxima de 300 metros; e
- Salvagam os valores mínimos definidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, de 1 lugar/fogo com  $a_c \leq 120 \text{ m}^2$ , conforme estabelecido no nº3 do Artigo 69º e nº7 do Artigo 71º.

## 5. Operacionalização e faseamento

Para a operacionalização da presente UOPG, deverá atender-se que, como atrás se referiu, a parcela da CMS, veio à posse da Câmara por força de uma cedência no quadro de uma operação de loteamento (107.A.74). Assim, em conformidade, a evolução da presente UOPG dependerá da prévia alteração ao Loteamento acima referido (traduzindo-se numa redelimitação da área de intervenção, com eventual diminuição da área envolvida nesta UOPG).

No âmbito da intervenção deverá atender-se, em paralelo e na sequência do licenciamento da operação de loteamento, de forma detalhada:

- a) Ao faseamento das respetivas obras de urbanização, e;
- b) Ao faseamento da construção dos novos edifícios (nos lotes previamente constituídos) que deverá acompanhar e articular-se de forma estreita com a demolição das construções existentes do Núcleo de Santa Marta.






Neste âmbito, importa referir que a Proposta de Ocupação prevê uma edificação e infraestruturação faseada que articule por um lado a construção dos fogos destinados ao realojamento e, em paralelo, a demolição progressiva das construções do Núcleo de Santa Marta.

Apresenta-se, de seguida, esquema indicativo do faseamento proposto para o efeito.

Este faseamento poderá, em função do desenvolvimento dos trabalhos, corresponder à seguinte calendarização:

- 1ª fase, 2ª fase, 3ª fase e 4ª fase (propriedade municipal) – prazo de execução: 3 anos
- 5ª fase (propriedade particular) – prazo de execução: 4 anos



-  bairro existente a realojar
-  a demolir no âmbito do realojamento
-  a construir no âmbito do realojamento
-  uso habitacional – realojamento
-  uso habitacional – bolsa de alojamento

Esquemas indicativos do Faseamento proposto

## 6. Critérios de perequação de benefícios e encargos

Estabelece o Artigo 81º do RPDM que “os mecanismos de perequação aplicam-se às unidades operativas de planeamento e gestão ou às unidades de execução, de modo a assegurar a justa repartição entre os proprietários abrangidos pelos benefícios e encargos decorrentes da execução das ações programadas para a respetiva área de intervenção”, estabelecendo como mecanismos a adotar:

- Repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
- Repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
- Repartição dos custos de urbanização.

Neste âmbito, a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros definidos no PDM e adotada na Proposta, foi apurada pela aplicação do índice de edificabilidade de 0,35 à totalidade da área de intervenção /UOPG tendo em consideração a sua qualificação total como Espaço Residencial do Tipo 2 – aspeto que estabelece a correspondência entre índice de edificabilidade e índice médio de utilização (conforme aplicável no âmbito de unidade de execução).

Neste âmbito, distribuindo a edificabilidade pelas duas áreas (municipal e particular), que integram a área de intervenção, temos que a superfície de pavimentos admitida no PDM, é de 26 030 m<sup>2</sup>, contudo o presente estudo não esgota esta área, apresentando uma área de 26.023,8 m<sup>2</sup>, conforme quadro seguinte.

	Área (m2)	IE	Spav (m2)
Parcela Municipal	29.639,1	0,35	10.373,7
Parcela Particular	44.714,5	0,35	15.650,1
Total	74.353,6		26.023,8

No que refere às áreas de cedência, as mesmas são localizadas na atual parcela a poente, com exceção da parcela destinada a equipamentos, a qual se localiza na atual parcela municipal. A distribuição das cedências que resultaria da aplicação dos parâmetros definidos no Artigo 71º do RPDM, repartida, por parcela é apresentada no quadro seguinte.

	Spav (m2)	Ratio (Artº71)	Ced EV (m2)	Ced EQ (m2)
Parcela Municipal	10.373,7	100 m2/140 m2 ac	7.409,8	7.409,8
Parcela Particular	15.650,1		11.178,6	11.178,6
Total	26.023,8		18.588,4	18.588,4
Total			37.176,8	

Como já se referiu, na Proposta as áreas de cedência são – com o enquadramento já exposto anteriormente – por parcela as seguintes:



	Ced EV (m2)	Ced EQ (m2)
Parcela Municipal	9.665,0	
Parcela Particular		16.818,0
Total	26.483,0	

Contudo, no caso da UOPG 7, terão de ser considerados – para efeitos de perequação compensatória – os seguintes aspetos:

- a) Que a área de propriedade particular se encontra atualmente (e desde há vários anos) ocupada em situação irregular por construções precárias, correspondente ao Núcleo de Santa Marta, que impossibilitam o seu aproveitamento urbanístico imediato;
- b) Que o realojamento dos residentes corresponde a um custo muito significativo que, no limite, e dada falta de iniciativa do proprietário em travar a ocupação da sua propriedade até aos dias de hoje, poderá ter que ser assumido pelo Município, considerando o elevado ónus social e ambiental do local.

Neste âmbito, estimados preliminarmente os custos envolvidos, conclui-se que não deverá haver a consignação de qualquer edificabilidade ou encargo ao proprietário particular das parcelas a nascente, sendo que, em fase posterior, poderão ser, mediante fundamentação mais desenvolvida, concertadas formas de integração da parcela em propriedade municipal – fundamentando-se esta solução no disposto no n.º3 do Artigo 81.º do RPDM, que estabelece que “a Câmara Municipal pode definir ou aceitar, por proposta dos interessados, outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1 do presente artigo”, anteriormente citado.

Sem prejuízo do acima escrito, acresce desde já, que o atual valor da propriedade particular (Art.º 2, Secção Q, freguesia de Corroios e Art.19, Secção R, freguesia de Amora), encontra-se onerado, pela presença da ocupação ilegal, podendo estar o seu valor real, a esta data, abaixo do valor da propriedade.

## 7. Estimativa de Custos de Urbanização

Estima-se nesta fase (com base nos valores adotados para a UOPG 1) que os custos associados às obras de urbanização correspondam a um valor global de 2.153.192 euros, repartidos de acordo com o quadro apresentado abaixo.

	Área (m2)	Custo/m2 (€)	Custo total (€)
Arruamentos	27.178,66	77,25	2.099.551,49
Espaços verdes (cedência)	9.283,00	0,52	4.780,75
Equipamentos (cedência)	16.818,00	a definir	
Superfície líquida de loteamento	21.073,96		
Custo Obras de Urbanização			2.104.332,23

Sublinha-se que esta estimativa tem na presente fase dos trabalhos um carácter meramente indicativo devendo ser melhor definida em fase posterior dos trabalhos.